

Wieczyste rozwiązanie odwiecznego problemu

Niedawno w Rządowym Centrum Legislacji opublikowany został projekt ustawy, mający rozwiązać jeden z najbardziej uporczywych problemów, który dotyczy gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi. Projekt znajduje się obecnie na etapie prac rządowych, jednak już jego założenia pozwalają wskazać kluczowe kierunki proponowanych zmian.

Proponowane regulacje dotyczą przede wszystkim nieruchomości, na których znajdują się budynki spółdzielni mieszkaniowych, a które nie mają w pełni uregulowanego stanu prawnego. W praktyce chodzi o sytuacje, w których spółdzielnie faktycznie korzystają z gruntów, ale nie przysługuje im ani prawo własności, ani użytkowanie wieczyste.

W czasach PRL na tego rodzaju gruntach wznoszono budynki, które do dziś zarządzane są przez spółdzielnie. Uprawnienia do mieszkań w tych budynkach funkcjonują rynkowo i cywilistycznie na zasadach ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Mieszkania takie są przedmiotem obrotu cywilnoprawnego, choć często osiągając nieco niższą cenę rynkową niż mieszkania „własnościowe” lub „pełnoprawne” spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu. Dzieje się tak przede wszystkim z uwagi na pewną dozę niepewności co do dalszego losu gruntów, na których się znajdują, a także brak możliwości założenia księgi wieczystej, a co za tym idzie brakiem możliwości ustanowienia hipoteki i w konsekwencji utrudnieniem w pozyskaniu kredytu hipotecznego na finansowanie nabycia takiej nieruchomości.

Projekt zmierza do stworzenia podstaw prawnych umożliwiających uporządkowanie takich nieuregulowanych stanów prawnych gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi. Projektowane przepisy dotyczą tylko tych nieruchomości, które stanowią własność Skarbu Państwa lub samorządu, a pozostają w posiadaniu spółdzielni co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 roku. Przesłanki te oznaczają, że regulacja ma charakter ograniczony i adresowana jest do stanów faktycznych o charakterze historycznym – obejmuje wyłącznie te przypadki, w których korzystanie z nieruchomości ma charakter trwały i ukształtowany jeszcze w realiach poprzedniego ustroju.

Projekt zmierza do stworzenia podstaw prawnych umożliwiających uporządkowanie takich nieuregulowanych stanów prawnych gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi. Projektowane przepisy dotyczą tylko tych nieruchomości, które stanowią własność Skarbu Państwa lub samorządu, a pozostają w posiadaniu spółdzielni co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 roku. Przesłanki te oznaczają, że regulacja ma charakter ograniczony i adresowana jest do stanów faktycznych o charakterze historycznym – obejmuje

wyłącznie te przypadki, w których korzystanie z nieruchomości ma charakter trwały i ukształtowany jeszcze w realiach poprzedniego ustroju.

Postępowanie w tym zakresie wszczynane ma być na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zawierający żądanie ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz nieodpłatnego przeniesienia własności położonych na nich budynków. Organ administracji publicznej będzie zobowiązany do rozpatrzenia żądania spółdzielni w terminie 12 miesięcy od dnia złożenia kompletnego wniosku, co stanowi próbę ograniczenia przewlekłości spraw dotyczących nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym. Postępowanie kończy się ma wydaniem decyzji administracyjnej, która rozstrzyga o możliwości uregulowania tytułu prawnego do gruntu. Decyzja ta nie wywołuje bezpośrednio skutku rzeczowego, lecz stanowi podstawę do zawarcia umowy, w ramach której dochodzi do ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynków na rzecz spółdzielni. W konsekwencji regulacja opiera się na modelu dwuetapowym: najpierw rozstrzygnięcie administracyjne, a następnie jego wykonanie w drodze czynności cywilnoprawnej.

W konsekwencji nie chodzi o alternatywne modele nabycia prawa, lecz o jednolity mechanizm, w którym grunt i budynki są objęte jednym rozstrzygnięciem prowadzącym do ich prawnego „połączenia” po stronie spółdzielni. Uzyskanie prawa do gruntu nie będzie jednak miało charakteru nieodpłatnego. Utrzymany zostanie obowiązek poniesienia opłat związanych z ustanowieniem użytkowania wieczystego, w tym pierwszej opłaty oraz opłat rocznych, ustalanych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to, że regulacja ma prowadzić do uporządkowania stanu prawnego przy zachowaniu ekonomicznego ekwiwalentu po stronie właściciela gruntu.

Warunkiem uwzględnienia wniosku jest wykazanie przez spółdzielnię określonych okoliczności faktycznych. Kluczowe znaczenie ma to, aby grunt był zabudowany budynkiem spółdzielczym, pozostawał w faktycznym władaniu spółdzielni oraz był wykorzystywany zgodnie z funkcją mieszkaniową. Równolegle przewidziano zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami, które mają umożliwić stosowanie nowych przepisów w praktyce. Dotyczą one w szczególności zasad gospodarowania nieruchomościami publicznymi oraz umów prowadzących do ustanowienia użytkowania wieczystego i przeniesienia własności budynków.

REmarks

PRAKTYKA OKIEM PRAWNIKA



Obecnie projekt pozostaje na etapie prac legislacyjnych, co oznacza, że jego ostateczny kształt może jeszcze ulec zmianie. Już teraz jednak wyraźnie widać jego kierunek – ustawodawca dąży do stworzenia mechanizmu pozwalającego uporządkować stan prawny gruntów pod istniejącą zabudową spółdzielczą w sposób systemowy i kontrolowany. Tym samym po raz kolejny wydaje się, że pogłoski o wygaszeniu prawa użytkowania (nomen omen) wieczystego, wydają się przesadzone.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel

weronika.wlasienko@ngllegal.com

Karolina Pacholska, Associate

karolina.pacholska@ngllegal.com